

EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



الفرديوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم



نسخة

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/20847.

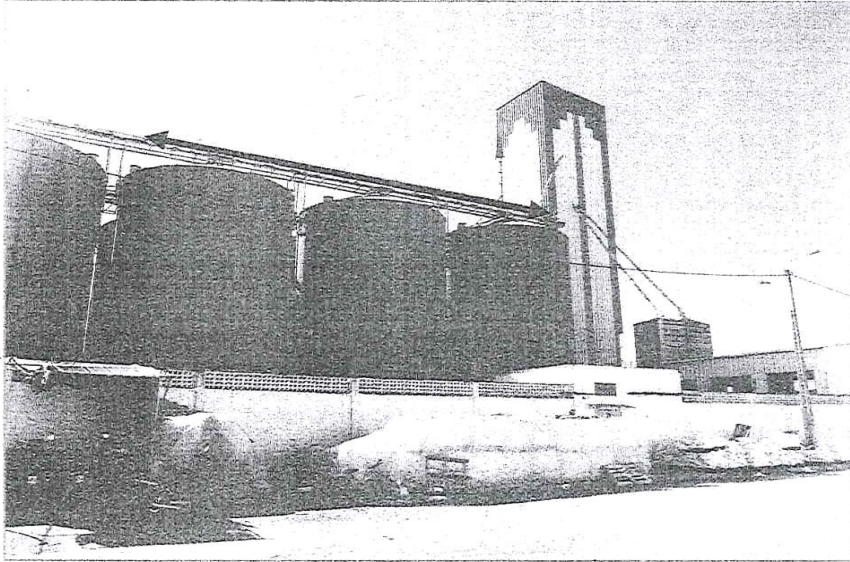
رقم ملف الخبرة : 1483.

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/866.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.

المطلوب : التعاونية الفلاحية المغربية لواد زم.

تقرير خبرة





الدار البيضاء في : 02 نونبر 2020.

- إلى سيادة -

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/20847.

رقم ملف الخبرة : 1483.

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/866.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.

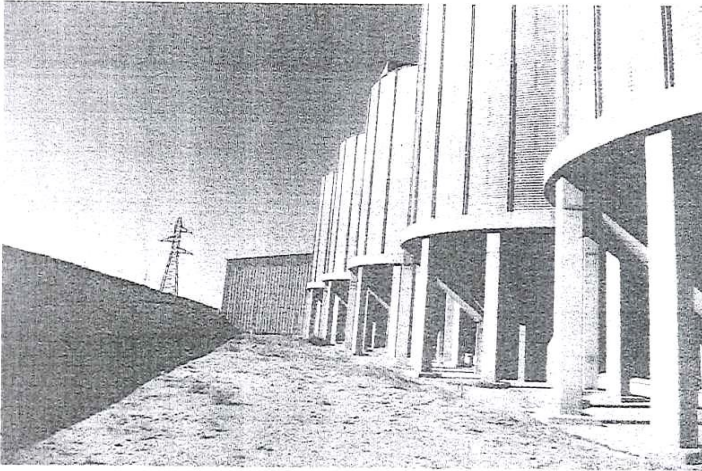
المطلوب : التعاونية الفلاحية المغربية لواد زم.

سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 09 أكتوبر 2020 ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 18/19293 الكائن بخريكة، وتحديد



مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

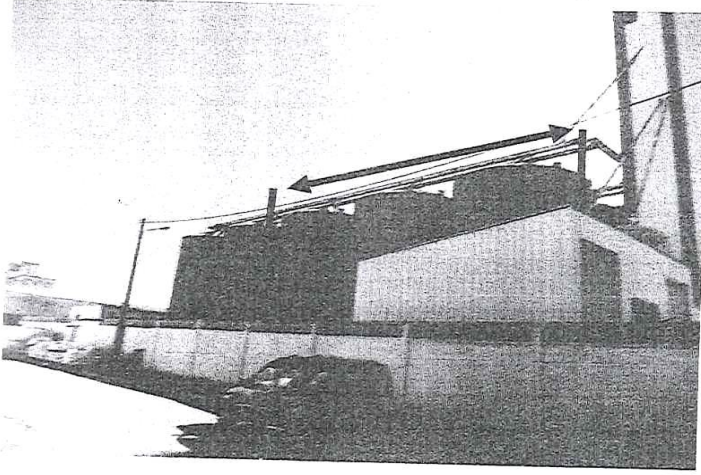
القيام بالمهمة القضائية :

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماناف) الدار البيضاء، الهاتف : 06.61.13.54.26، الفاكس : 5.22.31.97.87

وبعد الاطلاع على ملف العقار لدى مصلحة الهندسة الطبوغرافية والمسح العقاري بخريبكة واستحضار تصميم وضعيته ولائحة إحدائياته الجغرافية (رققة تقرير الخبرة).

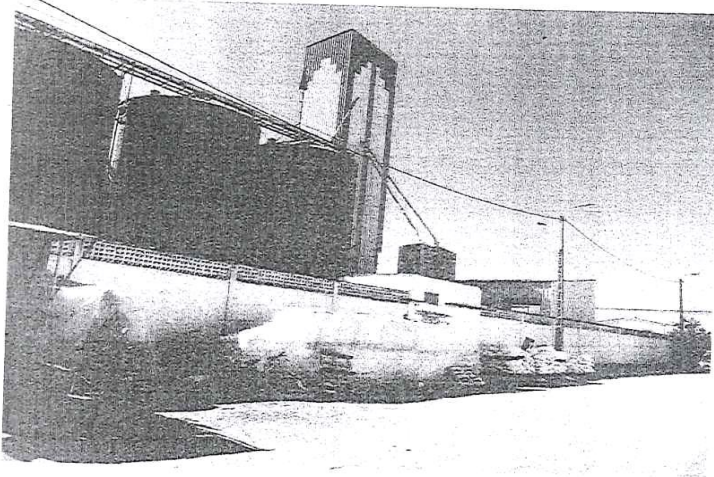


انتقلت لزيارته يوم الاثنين 02 نونبر 2020، وبعد الوقوف عليه على الساعة 11 ونصف صباحا، وجدت الحارس السيد السيد عبدالكريم حريبت، بطاقته الوطنية عدد

HA.75932، مع زوجته المسماة ميلودة، وبمعيته قمت بالطواف بالعقار، وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

وصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق الأمر بالملك المسمى "أمل 13 م ص"، موضوع الرسم العقاري عدد 18/19293،



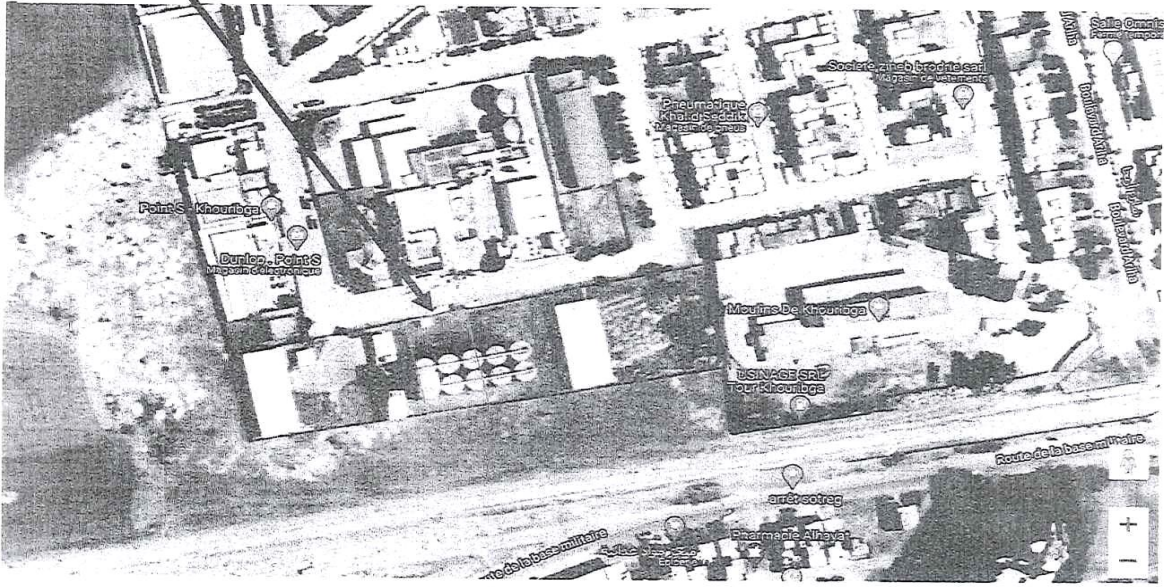
الكائن بمدينة خريبكة، حي الأمل، المنطقة الصناعية، زاوية زنقة الاستثمار و زنقة الإنتاج، مساحته حسب شهادة الملكية والتصميم الطبوغرافي تبلغ 17 أرا 08 سنتيارا (1708 م²)، في اسم التعاونية الفلاحية المغربية لوادى زم بصفة منفردة.

حدود العقار حسب تصميمه الطبوغرافي كما يلي :

- شمالا : زنقة التجزئة عرضها 20 مترا.
- شرقا : البقعة 14 موضوع الرسم العقاري عدد 18/19294.
- جنوبا : زنقة التجزئة.
- شرفا : البقعة 12 موضوع الرسم العقاري عدد 18/19291.

يمتاز العقار بشكل هندسي مستطيل، يتوفر على واجهة على طريق التجزئة (زنقة الإنتاج)، وهو مدمج مع عدة قطع أرضية بمساحات متقاربة، تشكل وحدة محاطة بسور، معدة لتخزين الحبوب وبعض المواد الفلاحية بالإضافة لمرافق إدارية وسكنى الحارس وتوابع أخرى. تشمل القطعة رقم 13 موضوع الخبرة بأرض الواقع على 6 مخازن من المطالة المعدنية لتخزين الحبوب (Des silos de blé)، بالإضافة لمحو كهربائي وغرفته عند الواجهة على زنقة الإنتاج، وما تبقى عبارة عن أرض عارية محددة بسور شمالا وجنوبا ؛

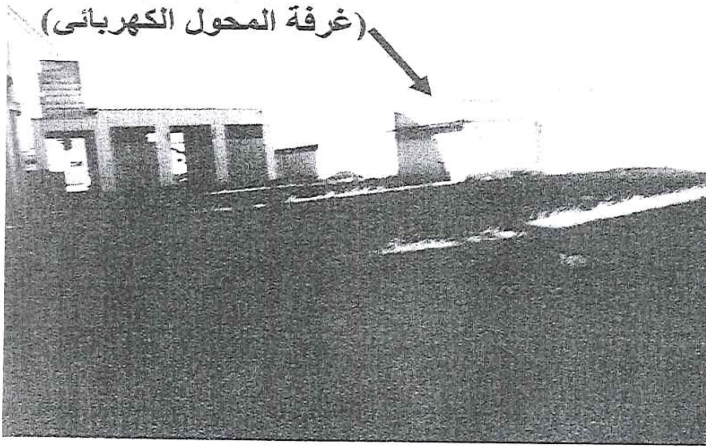
Lot. 13



الوحدة المذكورة المخصصة لتخزين الحبوب متوقفة عن العمل منذ حوالي 07 سنوات حسب تصريح الحارس.

موقع العقار :

يقع العقار بحي الأمل، المنطقة الصناعية، زنقة الإنتاج (زاوية زنقة الاستثمار) بالقرب من مقابل شركة « BOYAUDERIE EL MASSIRA » بجوار خط السكة الحديدية جنوبا، بالقرب ومقابل أحياء سكنية شعبية؛ حي الأمل، حي القدس، حي الرياض وبلوك جميلة...



كما يوجد العقار على بعد أقل من كيلومتر من المطار العسكري في الجنوب الغربي.

يتم الوصول إلى الحي الصناعي الذي ينتمي إليه العقار عبر مسلكين هما؛ شارع صيدا وشارع أريحا. اقترح قيمة العقار بتاريخ إنجاز

الخبرة :

نظرا للمنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الخبرة.

وبعد البحث الذي قمت به.

ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة و المماثلة خلال السنين والشهور الأخيرة.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار والغرض المعد له ومشمولاته ومزاياه موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية ووضع السوق العقارية.

ونظرا لكونه ينتمي للوعاء العقاري المتكون من عدة عقارات المشكلة لوحدة تخزين الحبوب وبعض المواد الفلاحية.

ونظرا لكونه ينتمي للمنطقة الصناعية.

ونظرا لكونه يشتمل على 06 حاويات من الميطاليك لتخزين الحبوب المثبتة بأرضية إسمنتية والمحمولة بعوارض من الخرسانة المسلحة، بالإضافة لمحو الكهرباء وغرفته.

أقترح تحديد قيمته بما يشتمل عليه على أساس مبلغ 1.500,00 درهم.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخيرة :

$$1.500,00 \text{ درهم} \times 1708 \text{ م}^2 = 2.562.000,00 \text{ درهم.}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني،

ومراعاة لكون العقار سبق عرضه على المزاد العلني بالثمن الذي حدده الخبير السيد عبدالرفيع لخلو كما جاء في مقال الدعوى.

أقترح تخفيض نسبة 30 % من القيمة كما يلي :

$$2.562.000,00 \text{ درهم} \times \frac{70}{100} = 1.793.400,00 \text{ درهم.}$$

أو = 1.790.000,00 درهم.

(مليون وسبعمانمائة وتسعون ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير

يوسف الفردوس.

المرفقات :

- تصميم وضعية العقار.

- لائحة إحداثياته الجغرافية.